



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m²

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², referatul de aprobare al acestuia înregistrat la nr. 9913/02.02.2026, precum și raportul Direcției arhitectului șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD înregistrat la nr. 9916/02.02.2026;

- având în vedere referatul de necesitate întocmit de Direcția arhitectului șef, înregistrat sub nr. 9902/02.02.2026;

- - având în vedere cererea de emitere a avizului de P.U.Z. pentru documentația «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces» a societății Octano Downstream S.R.L, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 1300/12.01.2026;

- văzând avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 3 din 02.02.2026, fundamentat în baza consultării Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și Certificatul de urbanism nr. 579 din 23.05.2025;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură;

- având în vedere prevederile art. 6, alin. (2) din Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

- având în vedere prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în temeiul art. 129, alin. (2) „c”, alin. (6) „c” și art. 139 alin. (3), lit e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 2544/15.01.2026 privind documentația «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare acces» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin, copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces» – municipiul Focșani, bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral 74128, în suprafață de 1229 m², ce va avea o durată de valabilitate de 5 ani de la data hotărârii, conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă.), nr. 6 (Situație existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilități de mobilare urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor), nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Locurile de parcare se vor realiza în interiorul proprietății, cu respectarea anexei 2 din H.C.L nr. 263/29 august 2024 privind ”Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Focșani.

Art.4. Conform avizului Direcției de Dezvoltare Servicii Publice nr. 18717/21.10.2025, orice intervenție la stradă și trotuar, aflate în perioada de garanție se poate realiza numai cu avizul și în condițiile celui care asigură garanția, respectiv S.C. Hidro Salt B92 SRL. Astfel, documentația tehnică ce va fi depusă la

Primăria municipiului Focșani, în vederea obținerii autorizației de construire, va conține avizul/acordul societății.

Art.5. Pentru punerea în aplicare a reglementărilor conform anexelor nr. 2 (Planul de acțiune), nr. 3 (Regulament Local de Urbanism), nr. 4 (Încadrare în teritoriu), nr. 5 (Încadrare în zonă), nr. 6 (Situația existentă), nr. 7 (Reglementări urbanistice - zonificare), nr. 8 (Reglementări urbanistice – posibilitate de mobilare urbanistică), nr. 9 (Reglementări urbanistice – semnalizare rutieră), nr. 10 (Reglementări urbanistice – ilustrare urbanistică), nr. 11 (Circulația terenurilor) nr. 12 (Reglementări urbanistice – rețele tehnico - edilitare), Primăria Municipiului Focșani, prin reprezentant, va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a Planului Urbanistic Zonal «Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces», către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul juridic și administrație publică locală societății Octano Downstream S.R.L, societății G.I. Nona Services S.R.L, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea, compartimentelor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de impozite și taxe locale, Direcția arhitectului șef.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al municipiului Focșani,
MARTA CARMEN GHIUȚĂ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA
HOTARAREA NR. 124
2026 DIN



Nr. 2544/ 15.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația

Plan Urbanistic Zonal

"Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazine copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces"

Municipiul Focșani, Bd-ul Brăilei, T. 200, P. 11036, 11039, 11047, 11048, pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74128, în suprafață de 1229 m²

Având în vedere solicitarea făcută de către domnul Guzun Grigore, în calitate de administrator al societății Octano Downstream SRL, beneficiar al documentației "Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces", pe terenul identificat cu numărul cadastral: 74128, în suprafață de 1229 m², s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea inițierii documentației de urbanism de tip PUZ a fost emis certificatul de urbanism nr. 579 din 23.05.2025, cu scopul: "Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces", în baza căruia a fost demarată procedura de informare a publicului asupra intenției de elaborare a planului urbanistic menționat și de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism menționat.

Beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Focșani solicitare de afișare panou 1, solicitare înregistrată sub nr. 47966/28.05.2025 cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2), solicitare înregistrată sub nr. 95163/13.10.2025. S-a procedat la afișarea la avizierul Primăriei municipiului Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Primăriei municipiului Focșani solicitată prin referatele interne nr. 49581/02.06.2025 și nr. 96750/16.10.2025. Astfel aceste tipuri de afișaje – la avizier și pe website – au fost afișate în perioada 03.06.2025 – 03.07.2025 (model panou 1) și 20.10.2025 – 20.11.2025 (model panou 2) adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.



Str. Cuza Vodă, nr. 60, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000; Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
Direcția Arhitect șef-
- Compartimentul PUG/PUZ/PUD



Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost **28.05.2025** (model 1) și **13.10.2025** (model 2) iar perioada afișării a fost **28.05.2025 – 21.06.2025** (panou 1) și **13.10.2025 – 06.11.2025** (panou 2) adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada **03.06.2025 – 15.01.2026**, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea Urbanism, la submeniul P.U.Z., a fost postată lucrarea preliminară denumită **"Elaborare PUZ în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți, magazin copertină, totem, împrejmuire și amenajare căi de acces"**.

Anunțăm prin prezentul Raport de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel:

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, pentru panou model 1 și 2. Prin adresele nr. 50514/04.06.2025, 50474/04.06.2025, 50481/04.06.2025, 50481/04.06.2025, au fost informați vecinii adiacenți asupra intenției de elaborare a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus. Prin adresa nr. 53605/13.06.2025, vecinul de pe latura de vest a imobilului propus spre reglementare transmite obiecțiuni cu privire la construirea unei stații de distribuție carburanți.

Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la sediul Primăriei Municipiului Focșani - Direcția Arhitectului Șef - Compartimentul PUG/PUZ/PUD.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal, prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului.

Totodată, fundamentăm prin prezentul Raport al Informării și Consultării Publicului analizarea documentației a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR GENERAL,
Marta Carmen Ghiuță

ARHITECT ȘEF,
George-Daniel Păduraru-Coban

ÎNTOCMIT,
Ramona Ivan

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUȚA



Str. Cuza Vodă, nr. 60, Focșani - 620034, Județul Vrancea
Tel. 0237 236 000, Fax: 0237 216 700
E-mail: primarie@focsani.info Web: www.focsani.info



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA
HOTARAREA NR. 124 DIN
2020

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM**
- Amplasament: - **Municipiul Focsani, Strada Braillei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea**
- Numar proiect: - **934 / 2025**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea planului urbanistic zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar/investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documentatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri - nu este cazul	Suportate de catre investitorul privat	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitorul privat	5 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitorul privat	12 000 lei
C3.2.	Sistem de descarcare / colectare ape pluviale de pe suprafata P.U.Z.	Suportate de catre investitorul privat	8 000 lei
C3.3.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitorul privat	10 000 lei

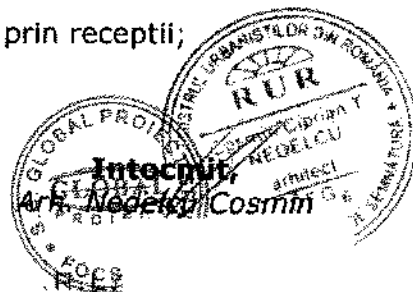
D. Etapizarea realizarii investitiilor

In functie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe constructii, in etape diferite.

- intocmirea si aprobarea P.U.Z.
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitiile preconizate
- bransarea la retelele edilitare stradale in baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea accesului auto si pietonal;
- realizarea investitiilor preconizate si finalizarea prin receptii;
- intabularea constructiei /constructiilor

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 3 LA
HOTARAREA NR. 124 DIN
2026

REGULAMENT DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE
DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
Municipiul Focsani, Strada Braillei, nr.131, T200, P11036, 11039,
11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si utilizare a constructiilor, infrastructurii si retelelor edilitare de pe terenul propus de reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G Focsani;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul Civil;
- Normativ IP 118-1/2025 cu ultimele modificari si completari - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

- Indicativ NP 004 / 2005 - Normativ pentru proiectarea, pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule;
- Indicativ NP 037 / 1999 - Normativ de proiectare, executie si exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.);
- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- N.P. 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z. si imprejurumile acesteia).
- Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/88 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Nu este cazul.

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. La edificarea zonei destinata construirii de constructii, se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenului, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul municipiului Focsani.

1.3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Focsani.



Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- Zona studiata in acest moment este o zona mixta ocupata de:
- *zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani;*
- *zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;*
- *zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani;*
- *zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public;*
- *zone terenuri destinate circulatiei pietonala din domeniul public;*
- *zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public;*
- *zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public;*

Conform P.U.G. 2024 Focsani terenul generator de P.U.Z. este incadrat in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial.

Zona studiata este traversata de Strada Brailei (drum national DN 23) care se intersecteaza pe latura de vest cu drumul national DN2-E85.

Terenul generator de P.U.Z. este propus a fi reglementat cu functiunea de comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti), cu dotari conexe si complementare.

Pentru terenul generator de P.U.Z. studiat, din prezenta documentatie de urbanism zonala, se propun urmatoarele:

- se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial, conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata comertului si prestarii de servicii (statie de distributie carburanti), cu dotari conexe si complementare;
- se propune reamenajare acces existent si redimensionarea acestuia conform noilor cerinte;
- se propun amenajarea de cai de circulatie auto si pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi noi functiuni urbane propuse. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat (pentru functiunea de comert si prestari servicii - statie de distributie carburanti), vor respecta prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 ;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrale. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 . Pe latura unde terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu calea de circulatie din domeniul public, se va respecta retragere stradala prin care se vor asigura cerintele impuse prin P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, O.G.43/1997, Codul Civil;
- se propune reevaluarea retelelor edilitare existente in zona studiata si propunerea refacerii bransamentelor existente si rezolvarea celor inexistente pe terenul generator de P.U.Z., pentru a deservi noii functiuni propuse;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art.



4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla in zona E.m.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Terenul generator de P.U.Z. nu se afla in raza de 100.00m a vreo unui monument istoric sau sit arheologic cunoscut.

La nord-vest de terenul generator de P.U.Z., la o distanta de aproximativ 159.00m (cota masurata intre limita edificabila a terenului generator de P.U.Z. si perimetrul statiei meteorologice) se afla Statia Meteorologica Focsani. Conform certificatul de urbanism nr. 579 din 25 05 2025 terenul generator de P.U.Z. este situat in raza de 500.00m zona de protectie a Statiei Meteorologice Focsani.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate menajer si pluviale se va face prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajer si prin retea centralizata de canalizare ape pluviale (solutii tehnice de bransare la retelele stradale existente).

Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajer sau pluviale.

Este interzisa deversarea apelor uzate menajer sau pluviale in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.



Colectarea reziduurilor menajere, se face in recipienti acoperiti si mentinuti in buna stare, amplasati in conditii salubre, in zone special amenajate. Administrarea locala va asigura colectarea reziduurilor menajere.

Locul de amplasare a zonelor de depozitare de reziduuri menajere se va face pe platforme special amenajate, in zone care sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

2.2.2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila.
- Surse de suprafata - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila - categoria I de folosinta si numai dupa tratare - apa potabila (retea centralizata de alimentare cu apa potabila a localitatii).

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;
- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (puturi forate) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4*5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri

2.2.3. Salubritate, generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si



dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare a gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi și plantate, etc.. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, iar faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, ca apoi să se aducă îmbunătățiri, prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCTIILOR:

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare și execuție în vigoare privind noua zonificare propusă de reglementat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regăsi și în planul de U02-Reglementări urbanistice- Zonificare.

2.3.1.1. Zone cu riscuri naturale precum și zonele asupra cărora trebuie impuse restricții de construire.

Riscuri seismice

- Teritoriul județului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din România. Răspândirea focarelor de cutremure pune în evidență existența a două zone:

- trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adâncimi între 80–160 km, legat de curbura arcului carpatic;

Alte riscuri naturale

- nu este cazul (atat zona studiată cât și terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale).

2.3.1.2. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule.

- În zona de studiu și în apropierea acesteia, nu se află nici o stație de distribuție carburanți. Prin urmare din loturile învecinate nu se impun zone cu restricții de construire.

- Pentru viitoarele investiții din terenul generator de P.U.Z., la următoarele faze de proiectare se vor determina ce obiective pot fi realizate, iar pentru acestea vor fi impuse zone de protecție cu interdicție de construire conform NP 004/2003 și Normativ IP 118-1/2025. Viitoarele investiții vor fi proiectate în fazele următoare de proiectare cu respectarea prevederilor impuse de NP 004/2003 și de Normativ IP 118-1/2025.

2.3.1.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ IP118-1/2025).



- In zona de studiu si apropierea acesteia, nu se afla sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare din loturile invecinate nu se impun zone cu restrictii de construire.

- Pentru viitoarele investitii din terenul generator de P.U.Z., la urmatoarele faze de proiectare se vor determina ce obiective pot fi realizate, iar pentru acestea vor fi impuse zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 037/1999 si Normativ IP 118-1/2025. Viitoarele investitii vor fi proiectate in fazele urmatoare de proiectare cu respectarea prevederilor impuse de NP 037/1999 si de Normativ IP 118-1/2025.

2.3.1.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt luate in calcul caile de circulatie terestra, adiacente terenului generator de P.U.Z.. Terenul studiat are acces pe latura de sud la drumul national DN23 (Strada Brailei). Aceasta este considerata cale de interventie in cazul unei situatii de urgenta. Aceasta cale de interventie respecta prevederile din Normativ IP118-1/2025.

- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ IP118-1/2025.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenul generator de P.U.Z.:

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune redimensionarea accesului existent si crearea unei noi cai de acces/iesire pentru terenul generator de P.U.Z.. Dimensiunile acestora vor respecta dimensiunile necesare pentru situatii de interventii de urgenta si vor satisface cerintele de prevenire si stingere a incendiilor conform Normativ IP118-1/2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Accesul la fiecare lot de teren propus de dezmembrat va fi dimensionat pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

Dupa caz, se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile si retelele edilitare, creandu-se zone cu restrictii de construit, sau dupa caz se pot propune devierea acestora.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 579 din 25.05.2025 emis de catre Primaria Municipiului Focsani.

2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare



ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Focsani, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

2.4.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse la P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

Retragerile laterale vor respecta preciptiile din Codul Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), preciptiile din O.M.S. 119/2014 (distanta dintre cladiri va fi H/2 dar nu mai putin de 4.00m), preciptiile din



normativul I.P.118-1/2025 (unde se vor calcula gradul de rezistență la foc și riscul de incendiu al clădirilor, urmând să se stabilească distanța minimă dintre clădiri). Construirea pe limita de proprietate între două loturi se poate face doar prin încheierea unui act notarial de acord al vecinului.

2.4.4. Distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. Iar pentru determinarea distanțelor minime între clădiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislația în vigoare, prin care autoritățile competente își vor impune punctul de vedere și vor aviza favorabil în vederea construirii doar atunci când toate condițiile sunt îndeplinite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI ȘI ACCESURI:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z..

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietatea orașului sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării de parcelări, va fi permisă doar în condițiile respectării prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 30 care precizează:

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8.00m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12.00m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150.00mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200.00mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;



- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de inaltime

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

Conform prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 31 se precizeaza:

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc..

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 32:

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare pentru functiunea propusa de reglementat (comert si prestari servicii - statie de distributie carburanti), va respecta prescriptiile din **R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2:**



Comert en detail :

- 1 loc de parcare la 35.00mp suprafata de vanzare, pentru functiune comerciala (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale). Dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 50.00mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35.00mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personat).

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50.00mp AU.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi zona de comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti), iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525 / 1996. Anexa 6 Articolul 6.2. Constructii comerciale - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului. Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune un procent de minim 5.00% spatii verzi din suprafata totala de teren generator de P.U.Z..

Suprafetele plantate pot cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024 si nu numai. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- imprejmuirile noi vor prelua elementele caracteristice ale imprejmuirilor vechi de care se alipesc daca acestea respecta caracteristicile urbane ale zonei (inaltimea parapetului, inaltimea totala a imprejmuirii, distanta intre montanti, materialele de constructii utilizate, etc).

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal, se recomanda forme de imprejmuire stradala cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara transparenta de maxim 1.80m inaltime, cote masurate fata de cota trotuarului. Forma stradala de imprejmuire poate fi dublata cu garduri vii, iar acolo unde este cazul, se pot adopta solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.);
nota: -se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale). Este de notat ca frontul stradal se prefera a se lasa cu o



transparența crescută pentru a nu limita vizibilitatea din lotul propus de reglementat, către calea de circulație auto și pietonale învecinată de la sud-vest, respectiv strada Brailei - DN23, prin urmare, indiferent de elementele componente ale forme de împrejurire stradale, partea superioară a împrejuririi va avea un grad de opacitate de maxim 70.00%).

- gardurile dintre proprietăți, considerate laterale și posterioare, pot fi realizate pe o înălțime maximă de până la 2.20m, cu soclul de până la 0.60m, din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, dacă pe limita de proprietate nu există forme de împrejurire existente. În cazul în care pe limita de proprietate există alte forme de împrejurire, de comun acord beneficiarul și vecinii vor stabili forma definitivă de delimitare, care poate să adopte păstrarea unor laturi de gard existente și adaptarea celor noi, să se integreze cu restul de forme de împrejurire existente. Sau se poate demola/desființa de comun acord, orice formă de împrejurire și refacerea ei pentru a se integra noilor investiții propuse, dar cu respectarea înălțimii maxime impuse prin prezentul plan urbanistic zonal.

- finisajele din execuție vor fi de calitate și vor avea elemente comune care să respecte același tip arhitectural cu clădirile principale aflate sau propuse în proprietăți, însemnând că indiferent de formă sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori și materiale care să semene între ele.

- pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate se va apela la ajutor de specialitate, respectiv inginer topografic.

CAPITOLUL 3 - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesităților tehnologice și normelor specifice impuse prin proiectul tehnic, terenul detinut de către beneficiar, satisface suprafața necesară pentru a fi utilizată conform cerințelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Zona studiată este o zonă destinată activităților economice cu caracter industrial, marginită de zone cu funcțiuni precum:

- zone instituii, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani;
- zone locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.G. 2024 Focsani
- zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public;
- zone terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public;
- zone terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public;
- zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public;

Funcțiunea predominantă a zonei de studiu este încadrată în zona cu activități economice cu caracter industrial.

Noua funcțiune urbanistică propusă de reglementat vine în completarea funcțiilor deja existente din zona de studiu.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicație rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;



- zone verzi de protectie si separare intre functiuni.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune destinata comerțului si prestarilor de servicii, cu regimul maxim de inaltime P+1E (statie de distributie carburanti);
- **Reglementari conexe funcțiunii de baza permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementari propuse pentru sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
 - b) Reglementari propuse pentru construire imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
 - c) Reglementari propuse pentru spatii verzi;
 - d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei carosabile si locuri de parcare supraterrane si subterane;
 - e) Reglementari propuse pentru reamenajarea accesului existent stradal auto si pietonal;
 - f) Reglementari propuse pentru reamenajarea retelelor si echipamente edilitare;
 - g) Reglementari propuse pentru amenajarea unei platforme pentru pubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- respectarea zonelor de protectie impuse de norme in vigoare:
 - zone de protectie sanitara conform O.M.S. 119/2014;
 - zone de protectie a drumurilor publice;
 - zone de protectie a retelelor edilitare din domeniu public;

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retele edilitare.

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;



- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industrială.
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea viitoarelor cladiri destinate comerțului si prestatiilor de servicii (statie de distributie carburanti), vor fi realizate astfel incat pentru toate incaperile de locuit ale cladirilor invecinate sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore (90 minute) la solstitiul de iarna, prescriptii conform O.M.S. 119/2014.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare, afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea noilor constructii (cladiri destinate comerțului si prestatiilor de servicii – statie de distributie carburanti) se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va dicta limita edificabila, care este variabila in functie de fiecare latura. Stabilirea limitei edificabile se face prin analiza datelor rezultate din studiu de insorire, retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor Normativ IP118-1/2025 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in planșa U02.0-Reglementari urbanistice - Zonificare.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se impune retragere stradala considerata aliniament stradal de 5.00m fata de strada Brailei (DN23).

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de insorire, normativul de prevenire si stingere a incendiilor Normativ IP118-1/2025.

Viitoarele constructiile vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Suprafata de teren propusa de reglementat pentru viitoarele investitii va avea retrageri perimetrare, iar distantele intre viitoarele investitii din aceasi parcela (terenul generator de P.U.Z.) vor fi in conformitate cu distantele de siguranta prescrise de Normativ IP118-1/2025, cu cerintele din OMS 119/2014 si cu reglementarile urbanistice din R.L.U. P.U.G. Focsani (respectiv H.G. 525/1996).



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Distanțele între clădirile și echipamentele de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturală, însoțire, salubritate și securitate.

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru laturile de nord-vest, nord-est și sud-est, considerate laterale și posterioare se impune o retragere de minim 0.60m.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Calea de comunicare principală dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate și împrejurimile acesteia este reprezentată de strada Brailei, care face legătura spre nord-vest cu restul localității Focsani, iar spre sud-est cu zona de periferie a localității, cu ieșire spre Galați/Braila. Prin calea de comunicare terestră menționată mai devreme, se face legătura cu zona studiată, împrejurimile acesteia și toate obiectivele de importanță ale localității. Strada Brailei este modernizată recent de către autoritățile locale, iar în acest moment este reprezentată pe partea de nord-est și pe partea de sud-vest, cu câte două benzi de circulație auto pe sens, marginite de spații verzi, piste de biciclete și trotuare pietonale. Menționăm că pe strada Brailei există în acest moment circuit de transport în comun în ambele sensuri ale drumului, iar în dreptul terenului generator de P.U.Z. se află o stație de autobuz care este luată în calcul în momentul propunerii de noi reglementări asupra căilor de acces și de ieșire ale terenului generator de P.U.Z.

Accesul pe terenul generator de P.U.Z. se face în acest moment atât auto cât și pietonal din latura de sud-vest, respectiv strada Brailei, accesul existent se află pe partea din dreapta a laturii sud-vestice. Pentru o bună funcționare a noilor investiții se propune reglementarea unui nou acces pe partea stângă a laturii sud-vestice, acces care va soluționa ieșirea din teren a transportatoarelor mari. Căile de acces propuse de reglementat ale terenului generator de P.U.Z. trebuie să satisfacă cerințele legislative din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor (accesul autospecialelor de urgență necesită un minim de 3.80m lățime și 4.20m înălțime).

Cele două accesuri prin noile reglementări urbanistice vor respecta prevederile din H.G. 525/1996 și anume:

Cap. 4 Accesuri carosabile, art. 4.3. – Construcții comerciale:

4.3.1. – Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;

4.3.2. – în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

– alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

– platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Conform prescripțiilor din H.G. 525/1996, Secțiunea II, art. 26, se precizează:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale, se înțeleg, căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale,



piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesul pietonal va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Toate datele mentionate mai sus se regasesc in plansa U02.0 – Reglementari urbanistice - Zonificare.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa zone destinate parcarilor autovehiculelor mici. Acestea vor respecta prescriptiile de normare din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, Anexa 2 si prescriptiile de dimensionare din N.P.24/2022.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenului studiat, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL SI INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona reglementata pentru comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti)
R.H.max. admisibil propus **P+1E;**
H.max. admisibil propus **8.00m;**

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

9.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii propuse, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii zonale, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

9.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

9.4. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

Conditii de echipare a retelei de canalizare a apelor pluviale (de incinta)

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat se impune realizarea unui sistem de canalizare a apelor pluviale.

In cazul parcarilor peste 8 locuri de parcare se impune amplasarea unui sistem de preluare a apelor pluviale de incinta, care va fi dirijat spre un separator de hidrocarburi unde apele vor fi filtrate, de unde mai departe vor fi dirijate spre reseaua stradala de ape pluviale.

Reteaua de canalizare a apelor pluviale trebuie solutionata cu panta de scurgere, care sa permita gravitational scurgerea apelor meteorice spre zona de



deversare. Proiectarea rețelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform condițiilor din Indicativ P 96-2015.

Solutia de canalizare a apelor meteorice va fi rezolvata prin racordarea la rețeaua stradală.

Conditii de echipare a rețelei de alimentare cu apă potabilă

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu apă a terenului generator de P.U.Z, prin racord la o sursa locala sau prin racord la o rețea stradală centralizată.

Solutia de alimentare cu apă potabilă va fi rezolvata prin bransament stradal la rețeaua existentă in zona.

Bransamentul stradal va fi pozitionat ingropat, sub cota de inghet, la marginea drumului national DN23. Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu camin cu apometru.

Conditii de echipare a rețelei de canalizare a apelor uzate menajer

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat se impune realizarea unei rețele de canalizare a apelor uzate menajer pentru terenul generator de P.U.Z, care poate fi rezolvata fie prin realizarea unei rețele locale fie prin bransarea la rețeaua stradală existentă in zona.

Solutia de canalizare a apelor uzate menajer va fi rezolvata prin bransament stradal.

Bransamentul propus va fi dotat cu camin de vizitare.

Conditii de echipare a rețelei de alimentarea cu gaz metan

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat, se impune racordarea la rețeaua zonala de alimentare cu gaz metan, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu gaz metan pentru terenul generator de P.U.Z. va consta in realizarea de bransament stradal si montarea de contoar de gaz.

Conditii de echipare a rețelei de alimentarea cu energie electrică

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat, se impune racordarea la rețeaua zonala de alimentare cu energie electrică, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Solutia de alimentare cu energie electrică pentru terenul generator de P.U.Z. va consta in realizarea de bransament stradal si montarea de contor electric.

Conditii de echipare a rețelei de telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbanistica propusa de reglementat, nu se impune racordarea la o rețea zonala de telecomunicatii si date.

In apropierea zonei studiate exista rețea de telecomunicatii si date. Noua investitie propusa de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de rețea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de beneficiarul doreste a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza un bransament stradal. Mentionam ca rețeaua de telecomunicatii si date se afla pe marginea

drumului national DN23.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996.

11.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru loturile de teren propuse de reglementat, sunt propuse reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din P.U.G. Focsani aprobat prin H.C.L. 263/2024, respectiv H.G. 525/1996:

- pentru terenul generator de P.U.Z. se propune un procent de minim 5.00% din totalul de teren ($S=61.45\text{mp}$).

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. spre drumul national DN23, iar inaltimea laturii stradale nu va depasi 1.80m.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.20m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

Pentru o buna pozitionare a limitei de proprietate a terenului generator de P.U.Z. in relatie cu vecinatatile, se va cere ajutor de specialitate, inginer autorizat pentru masuratori topografice, cadastrale, care va solutiona cu strictete toate aspectele legale si modul de amplasare ale gardurilor de imprejmuire.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona reglementata pentru comert si prestari servicii (statie de distributie carburanti)

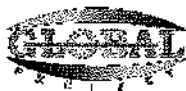
P.O.T. maxim admisibil propus 35.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.70

- indicatorii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism generale sau zonale.

SECTIUNEA 4 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA DE STUDIU A P.U.Z..

4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

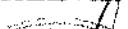


4.2. După aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism prevăzute în cele două documente, avizate și aprobate conform legii.

4.3. După caz, autoritatea administrației publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, în vederea fundamentării deciziei de emitere a autorizației de construire, întocmirea unor și/sau obținerea unor avize specifice (în funcție de zonă, de amplasament, de natura construcției, etc.).

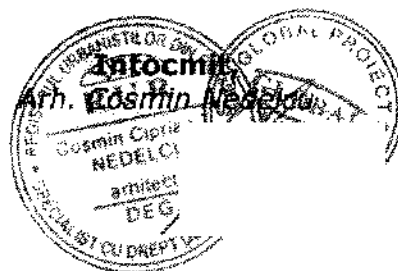
4.4. În situația unui litigiu între solicitantul autorizației de construire și autoritatea administrației publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instanței judecătorești (în condițiile legii contenciosului administrativ).

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VILPOIU



CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

A 1 2.



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI



- ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN,
COPERTINA, TOTEM
- Municipiul Focsani, Strada Brailiei, nr.131, T200, P11036,
11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, Judetul Vrancea

U00.0 **INCADRARE IN TERITORIU**

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

7



- Suprafata teren care genereaza P.U.Z.
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA

	=	1229.00	mp
	=	25 000.00	mp



S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiario:
S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Proiect Nr.:	934 / 2025
--------------	------------

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu
DESEINAT:	Teh. Pr. CAD: Saulaia Cosmin Virgil

Titlu Proiect: - ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE
CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
- Municipiul Focșani, Strada Brailiei, nr.131, T200, P11036,
11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, județul Vrancea

5547 2025	Faza:	
	P.U.Z.	
	Plansa	

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:2000



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN,
COPERTINA, TOTEM
Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036,
11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

U00.1 INCADRARE IN ZONA

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

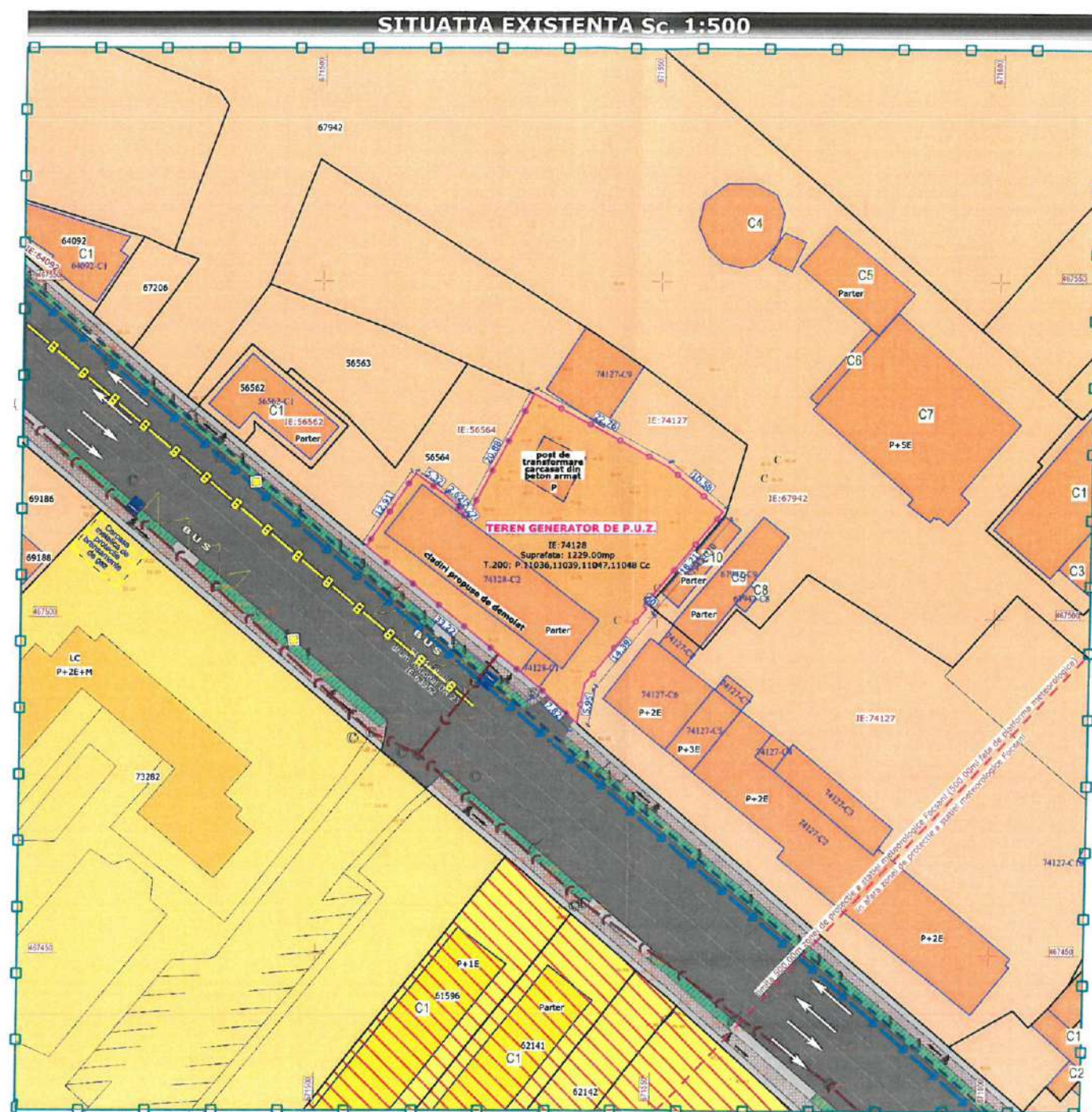
ANEXA 5 LA
HOTARAREA NR. 24 DIN
2025

Funciunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCTIUNE PROPUISA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune schimbarea functiunii urbanistice a terenului incadrat in zona destinata activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani, cu functiunea destinata comerului si prestarilor de servicii, cu dotari conexe si complementare, cu R.H.max. P+1E
	Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone institutii, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici nepoluante conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.G. 2024 Focsani
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public
	Zone terenuri destinate pietelor de biciclete din domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi din domeniul public
	Raza de 500.00m zona de protectie a Statiei Meteorologice Focsani

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHIUTA

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp		- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp	
		Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.	
SPECIFICATIE		Scara: 1:2000	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2025	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Plan: INCADRARE IN ZONA	
DESENAT: Teh. Pr. CAD, Saulea Cosmin Virgil		Faza: P.U.Z.	
		Planşa: U00.1	



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM
- Municipiul Focsani, Strada Brailei, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

U01.0 SITUAȚIA EXISTENTĂ

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 6 LA
HOTARAREA NR. 226 DIN 124

SITUAȚIA EXISTENTĂ:	
1. Edificabili:	
2. Circulații și acces:	
	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal
3. Indicators de urbanism:	
P.O.T. maxim existent	60.00%
C.U.T. maxim existent	1.20
4. Regim de înălțime:	
R.H.max. admisibil existent	
H.max. admisibil existent	
5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenurilor care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘĂ PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENURI CARE GENERAT P.U.Z.)
	- se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a terenului înscris în zona destinată activităților economice cu caracter industrial conform P.U.O. 2024 Focșani, cu funcțiunea destinată comerțului și prestării de servicii, cu dotări conexe și complementare, cu R.H.max. P+1E (stare de distribuție carburanți)
	Zona activități economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focșani
	Zona instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici nepoluante conform P.U.O. 2024 Focșani
	Zona locuințe colective cu regim mic de înălțime conform P.U.O. 2024 Focșani
	Zona terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulației pietonale din domeniul public
	Zona terenuri destinate pistelor de biciclete din domeniul public
	Zona terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public

Nota:
- Pe terenul generator de P.U.Z. se afla un post de transformare carcasat din beton armat functional, care nu va suferi modificari, urmand ca viitoarele investitii sa inglobeze actualul post de transformare

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRAFATARE		
ZONE FUNCTIONALE	Suprafata mp	Procent din suprafata totala - %
Zone cu functiune destinata comerului si prestarii de servicii functionale propuse de reglementari prin P.U.Z. (statie de distributie carburanti)	0,00mp	0,00%
Zone activitati economice cu caracter industrial conform P.U.G. 2024 Focsani	1.5579,00mp	62,32%
Zone instituti, servicii de interes general si echipamente publice, activitati productive mici/peletoane conform P.U.O. 2024 Focsani	1379,00mp	5,51%
Zone locuinte colective cu regim mic de inaltime conform P.U.O. 2024 Focsani	4235,00mp	17,02%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	2572,00mp	10,29%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale din domeniul public	394,00mp	1,58%
Zone terenuri destinate statilor de biciclete din domeniul public	446,00mp	1,78%
Zone terenuri destinate spațiilor verzi din domeniul public	375,00mp	1,50%
TOTAL ZONA STUDIATA	25.000,00mp	100,00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
 Teren generat de P.U.Z. - zona destinate activitatilor economice cu caracter industrial conform P.U.O. 2024 - situatia existenta	1229,00mp	100,00%
 Cladiri destinate comerului + prestari de servicii (stoc de distributie carburanti) - situatia propusa	0,00mp	0,00%
 Dotari conexe (platforma pubele ecologice cu zona de depozitare selectiva) - situatia propusa	0,00mp	0,00%
 Alci carosabile, parcuri suprapuneri si alei pietonale - situatia propusa	0,00mp	0,00%
 Spatii verzi amenajate - situatia propusa	0,00mp	0,00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1229,00mp	100,00%

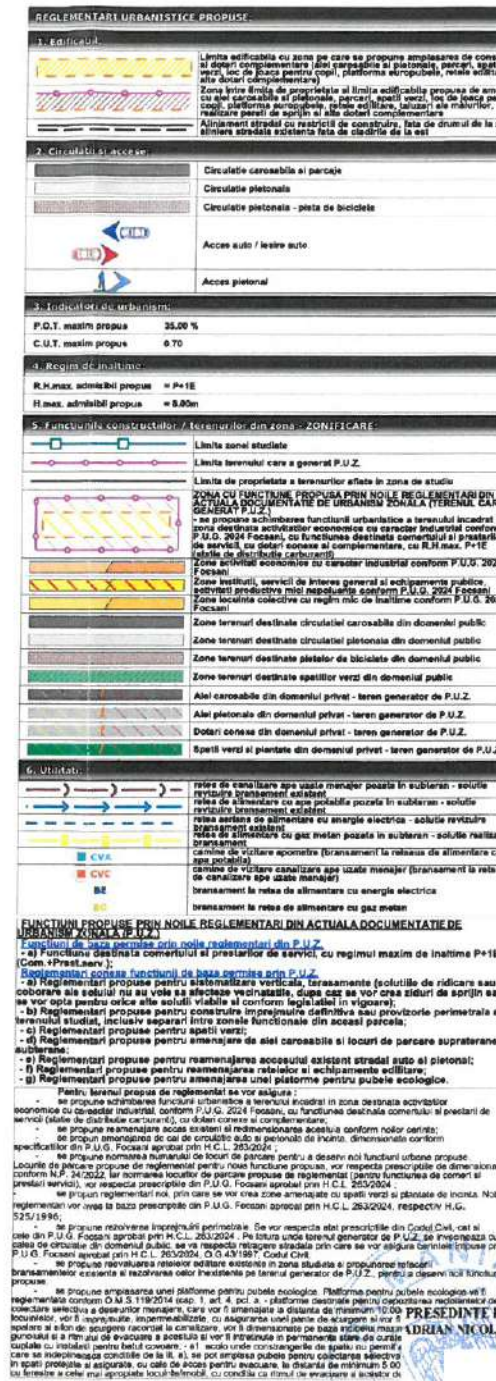
Teren cu nr. cad. 74128 in suprafata totala de S=1229.00mp
Constructii propuse de demolat - C1 S=15.00mp si C2 S=300.00mp

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z.	= 1229.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA	= 25 000.00 mp

			S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667076 Tel: 0737/232.177		Beneficiar: S.C. OCTANO DOWSTREAM S.R.L.		Project Nr.: 934 / 2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT: - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRI UNOR STATII DE TRATAMENT CARBURANTI, MAGAZIN, CORPOTINA, TOTEN				
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:500	Faza: P.U.Z.				
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	TITLU PLANOS: SITUATIA EXISTENTA				
DESENAT:	Ten. PR. CAD.		2025	Planosa U010				



ANEXA 1 LA
HOTARAREA NR. 124 DIN
2026



SITUAȚIA TERITORIALĂ A COMUNELOR ÎN CARSA A GENȘTAT P.U.Z.				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafața mp	Percent din suprafața totală %	Suprafața mp	Percent din suprafața totală %
Teren generator de P.U.Z. - zona centrală generatoare economică de dezvoltare P.U.Z. 2020 - situație existentă	1229,00 mp	100,00 %	0,00 mp	0,00 %
Clădiri destinate comerțului + prestări de servicii (statii de distribuție carburanți) - situație propusă	0,00 mp	0,00 %	430,15 mp	35,00 %
Clădiri publice (platforma publică ecologică de zonă de depozitare reziduuri) - situație propusă	0,00 mp	0,00 %	12,78 mp	1,00 %
Alte clădiri, terenuri suprapuse și intersecție - situație propusă	0,00 mp	0,00 %	172,11 mp	59,00 %
Alte clădiri, terenuri suprapuse și intersecție - situație propusă	0,00 mp	0,00 %	612,40 mp	49,00 %
TOTAL TEREN CARSA A GENȘTAT P.U.Z.	1229,00 mp	100,00 %	1274,34 mp	100,00 %

NOTA: Soluția de mobilitate urbanistică din prezenta documentație de urbanism, este una din
posibilele soluții ce pot fi realizate în etapele de proiectare vizitare, este o soluție
orientativă.
Se va respecta modul de a accede în incintă, limita edificabilă și indicatorii urbanistici
propuși de reglement din prezenta documentație de urbanism zonale.

[illegible]



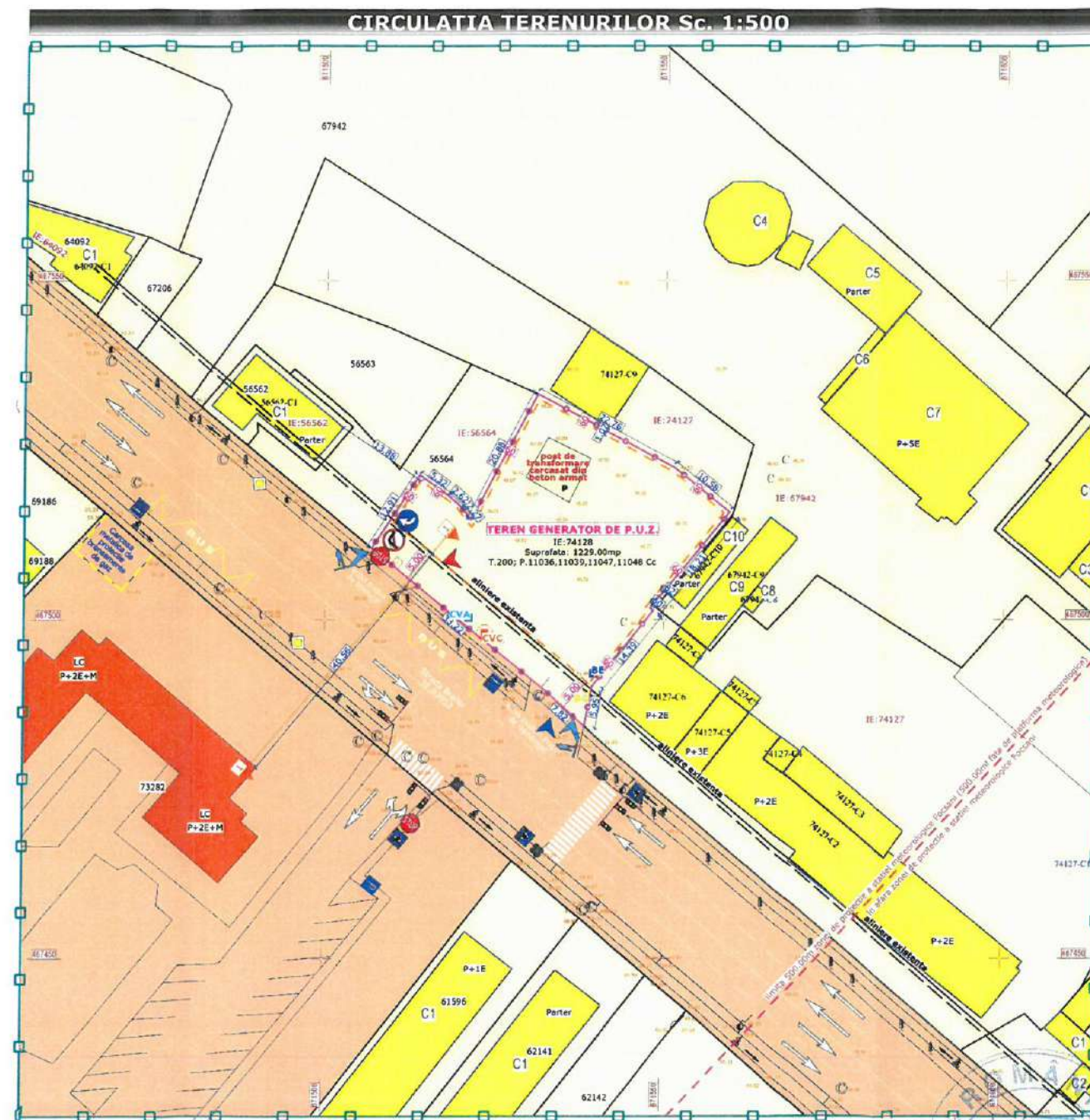
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN,
COPERTINA, TOTEM
Municipiul Focsani, Strada Braila, nr.131, T200, P11036,
11039, 11047, 11048 Nr. cad. 74128, judetul Vrancea

U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 11
HOTARARII NR. 124
DIN 2026



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIAN NICOLAE VULPOIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI FOCSANI
MARTA CARMEN GHUTA

LEGENDA	
	Limita zonelor studiate
	Limita terenului care genereaza P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 1229.00 mp	
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 25 000.00 mp	
GLOBAL S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 10667079. Tel. 0237/232.777	
Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.	
Proiect Nr.: 934 / 2025	
SPECIFICATIE	NUME
SEMNTURA	Scara:
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu	1:500
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu	Data:
DESENAT: Teh. Pr. CAD. Savulescu Cosmin Virgil	2025
Titlu Proiect: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI STATII DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, TOTEM	
Municipiul Focsani, Strada Braila, nr.131, T200, P11036, 11039, 11047, 11048, Nr. cad. 74128, judetul Vrancea	
Titlu Planşa: CIRCULATIA TERENURILOR	
Planşa	
U03.0	

